



BYTOVÝ DŮM MICHAEL ve Špindlerově Mlýně nemají místní rádi. Zastínil jim tradiční výhled na starý kostelík. Navíc je o patro vyšší, než investor sliboval. Ale držte se pravidel, když tu apartmán prodáte klidně za deset milionů.

Lyžařské domy duchů

Oficiálně jsou novostavby v českých horských střediscích honosně označovány jako apartmány. Místní jim ale také říkají „domy duchů“ nebo „mrtvé domy“. A stavějí se další. Třeba v Krkonoších.

Vznikají zhruba od poloviny devadesátých let a jsou prakticky ve všech významných lyžařských střediscích v zemi – od Krušných hor přes Šumavu a Krkonoše až po Jeseníky či Beskydy. Podnikatelský záměr je jednoduchý: postavit co nejbližší sjezdařským svahům komplex s co možná nejvíce nevelkými byty a ty posléze prodat jednotlivým zájemcům. Na první pohled to vypadá lákavě pro lyžařská střediska i pro okolní obce. Do hor se přiláká početná movitá klientela, která tam utratí peníze a vytvoří nová pracovní místa. Vydělají správci sjezdovek i radnice. Jenže realita je poněkud odlišná. Na některých místech takové apartmány,

v nichž jsou dohromady tisíce nových bytů, přinášejí více škody než užítku.

„Výstavbou nových apartmánových domů skokově narůstají ubytovací kapacity, které jsou však využívány s velkými sezonními výkyvy,“ říká Dana Fialová, jež se této problematice věnuje na katedře sociální geografie a regionálního rozvoje Přírodovědecké fakulty Univerzity Karlovy. „Vysoká návštěvnost a přeplněnost obcí během hlavní turistické sezony způsobuje nárazové zatížení technické infrastruktury obcí. Druhým extrémem, který stálí obyvatelé vnímají, je vznik takzvaných mrtvých domů či domů duchů, tedy opuštěných, prázdných budov

v obdobích mimo hlavní sezonu a mimo víkendy,“ konstatuje sociální geografka. Připouští ovšem, že v posledních letech se přece jen mohla situace o něco zlepšit a apartmány jsou vytíženější – díky moderním službám společného bydlení a pronajímání bytů typu Airbnb:

Místní lidé odcházejí

„Klasické apartmánové domy jsou po většinu roku prázdné,“ potvrzuje Pavel Klimeš, krkonošský patriot a člen turistického spolku Veselý výlet. „Většina lidí koupila ty byty s tím, že je budou pronajímat, ale pak zjistili, že neseženou personál, který by jim to obhospodařoval.“

I tak je tu další problém. Na sezóních obyvatelích apartmánů sice vydělávají správci lyžařských areálů nebo majitelé restaurací, u obcí to ovšem zdaleka není pravidlem. Státní daňová politika totiž nezajišťuje dostatečné zapojení majitelů



BALKONY DO ŠPIČKY, vlnky na střeše a k tomu jakýsi odkaz na hrázděné domy. Apartmánový dům Alexandria ve „Špindlu“ chce být vším, ale ve výsledku je tuctový a poloprázdny.



NOVÉ A LEPŠÍ. Takové mají být apartmánové domy, které rostou v centru Pece pod Sněžkou. Měl by v nich být supermarket, obchody a bydlení spíše hotelového charakteru.



OŠKLIVÉ, PRÁZDNÉ, K NIČEMU. Z nevzhledných apartmánových domů pod hotelem Horizont nemá Pec pod Sněžkou ani korunu. Nejsou totiž vedeny jako ubytovací zařízení, nýbrž jako obytné domy.



SKELET NAD ŠPINDLEM stojí na místě typické krkonošské chalupy. Stane se součástí rozlehlé vily zapuštěné do svahu. Vlastní ji hradecký podnikatel spojovaný s pražským kmotrem Romanem Janouškem.

rekreačních bytů do místního poplatkového a daňového systému – vzhledem k tomu, že mají trvalé bydliště jinde. „Zároveň obce ani nedostávají rekreační poplatky z pronajatých lůžek, jako tomu je u hotelů nebo penzionů,“ poznamenala Fialová. Podle Klimeše dokonce kvůli apartmánům ubylo místních obyvatel. „Například ve Špindlerově Mlýně přibylo za poslední dobu patnáct set bytů a ubylo tři sta obyvatel. To samé v Peci, a v Malé Úpě je dokonce dvojnásobný počet domů než lidí,“ říká. Na apartmánové domy jsou totiž podle něho běžně přestavovány rovněž staré domy. Takhle „vyluxováno“ je například sídliště ve Špindlerově Mlýně. Původní majitelé dostali jako odstupné slušné peníze, takže se přestěhovali do Vrchlaví. „Kdo by taky chtěl noc co noc poslouchat opilé Rusy z vedlejšího apartmánu?“ neodpustí si poznámku Klimeš.

Podle něho je rovněž absurdní to, že se na horách řeší akutní nedostatek personálu, který se nedaří přitáhnout také proto, že nemá kde bydlet – i když vedle stojí celé sídliště domů, které zeje prázdnotou. A pak je tu ještě otázka estetická.

Některé apartmány se totiž do horského prostředí absolutně nehodí. „Obrovské komplexy jsou často stavěny v ambiciózním architektonickém stylu, zřetelně narušují přirozenou urbanistickou koncepci obcí a přetvářejí tradiční ráz horských sídel do městské podoby,“ upozorňuje sociální geografka Fialová.

Poučená Pec pod Sněžkou

Své domy duchů má i Pec pod Sněžkou. „Ale to bylo dříve,“ zdůrazňuje starosta Alan Tomášek. Vznikly za bývalého vedení radnice na konci devadesátých let a podle Tomáška bylo chybou, že se na volných pozemcích postavily. Dlouhé měsíce bývaly tyto apartmány prázdné, město z nich prakticky nic nemělo.

Obec se z toho ovšem poučila a na novou výstavbu má mnohem přísnější požadavky. Například už nepovoluje nové apartmány na takzvané zelené louce. Proto se například postavila proti výstavbě domu na Jeleních loukách kousek za Peci. Souhlasí ovšem s tím, pokud projekty míří třeba do dožitých zchátralých objektů ROH ve městě. V přízemí navíc

musejí být komerční prostory – obchody nebo jiné služby. Ubytovací část v patrech má spíše podobu hotelu, kde je před každými dveřmi jiná rohožka. „To je zásadní rozdíl proti minulým domům,“ říká starosta Tomášek a dodává, že v takových apartmánech najdou práci i místní obyvatelé – třeba jako údržbáři nebo recepční.

Podle nových pravidel bude tento rok dokončen například apartmánový dům pod hotelem Horizont, jednou z nejvýznamnějších dominant Pece. Vyrostou na místě bývalého socialistického nákupního střediska Sněžka. V komerční části by neměl chybět supermarket, restaurace nebo obchod se sportovními potřebami.

Znalec místních poměrů Pavel Klimeš přidává i další novinku z prostředí apartmánového bydlení. Zájemci si nekupují jednotlivé byty, ale podíl na celém domě. „V pokoji máte v nějaké skříni zavěšené své věci, jinak je to čistě hotelový pokoj, a když sem chcete jet, normálně si ho rezervujete. Z ostatních lidí, kteří ho obývají v době, kdy tam nejste, vám plynou peníze,“ vysvětluje Klimeš.

Pavel Baroch, Josef Kolina ■